would fail for the reason that he had taken various steps in the proceedings, and even had agreed for the case to be set down for trial 30 days from the date of the High Court order dated 19 June 1987. Under the circumstances, *Heyman & Anor* v *Darwins Ltd*[16] does not apply and can be clearly distinguished from this case. On the other hand, the case of *West London Dairy Society Ltd* v *Abott*,[17] is very much in point. The learned judge, therefore, is perfectly right when he rejected this objection and we agree wholly with him on this issue.

Although the learned judge in the court below had not dealt with the various issues before him in detail, we, however, agree with his conclusion that the two objections should be dismissed. Under the circumstances, in the light of our observations in this judgment, we would dismiss this appeal with costs. The deposit is to be paid to the respondent on account of taxed costs.

Appeal dismissed.

Solicitors: *Mohamed Ismail & Co; Wan Majid & Mano.*

Reported by *Prof Ahmad Ibrahim*

Malayan Prestressed Concrete Strand Manufacturing Sdn Bhd (Dalam Penerimaan) & Satu Yang Lain lwn Malaysian Ropes Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (IPOH) — SAMAN PEMULA NO 24-885-90
ABDUL MALEK H
15 MEI 1991

Undang-Undang Tanah — Kaveat — Kaveat dimasukkan oleh pemegang saham terbesar penghutang yang juga penjaminnya ke atas hartanah penghutang — Penghutang dalam penerimaan — Permohonan oleh penerima dan pengurus untuk kaveat itu dimansuhkan atau diketepikan — Prinsip-prinsip perlindungan kepentingan oleh sistem kaveat

Kontrak — Jaminan dan tanggung rugi — Hak subrogasi kepada penjamin — Tidak timbul selagi penjamin tidak membayar balik hutang kepada pemiutang atau membuat deposit wang yang mencukupi dalam mahkamah — Mahkamah tidak boleh mengiktiraf defendan sebagai mempunyai kepentingan untuk memasukkan kaveat

Melalui saman pemula ini, plaintif kedua yang bertindak sebagai penerima dan pengurus plaintif pertama yang kini dalam penerimaan memohon mendapat perintah bahawa kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan pada 14 April 1990 ke atas hartanah pegangan penghutang (kemudian disebut 'hartanah itu') dimansuhkan atau diketepikan. Hartanah itu dimilik daftar oleh plaintif pertama yang pada 7 Januari 1982 dan 8 Januari 1985 telah mencagarnya kepada Amanah Merchant Bank Bhd (kemudian disebut 'AMBB') melalui debentur dan debentur tambahan masing-masing. Butir-butir mengenai cagaran tersebut telah didaftarkan pada 1 Mac 1982 di Jabatan Pendaftaran Syarikat. Cagaran tersebut juga telah didaftarkan mengikut peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 (kemudian disebut 'Kanun') pada 10 Ogos 1987. Seterusnya, pada 29 November 1988, AMBB telah melantik plaintif kedua sebagai penerima dan pengurus.

Defendan yang merupakan pemegang syer terbesar plaintif pertama dan penjamin untuk pinjaman yang diberi oleh AMBB telah memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah itu pada 14 April 1990. Defendan mencabar amaun yang dituntut oleh AMBB terhadapnya sebagai penjamin dan berpendapat bahawa ia berhak mengambil alih kedudukan AMBB jika wang tersebut dibayar kelak yang bermakna bahawa ia akan berhak ke hartanah itu. Alasan yang kedua ialah tiada penilaian yang tepat dan sempurna dibuat oleh pihak plaintif-plaintif untuk hartanah itu dijual secara triti persendirian kepada pihak ketiga dan oleh kerana ini akan merugikan defendan. Defendan telah memohon injunksi terhadap kedua-dua plaintif bagi melarang mereka menjual hartanah itu. Malangnya, tiada keputusan telah diumumkan selama setahun sungguhpun permohonan injunksi telah didengar.

Diputuskan, membenarkan permohonan plaintif-plaintif:

(1) Isu yang timbul hanya soalan undang-undang sama ada dalam keadaan demikian, pihak defendan mempunyai kepentingan yang boleh didaftarkan supaya kaveat mereka patut dibiarkan sehingga perbicaraan jika perlu. Tidak dinafikan bahawa sistem kaveat yang terdapat di negara ini berdasarkan prinsip bahawa ianya wujud untuk perlindungan kepentingan yang telah dibuktikan atau sebaliknya dan juga kepentingan yang masih belum menjadi kepentingan sebenar.

(2) Dalam kes ini, AMBB adalah pemiutang dan defendan adalah penjamin. Oleh itu, pihak pemiutang berhak mengambil apa-apa tindakan bagi mendapatkan wangnya balik. Di sini mereka telah menuntut wang pinjaman dari defendan dan juga telah menyempurnakan perjanjian jual beli dengan pihak ketiga dan kedua-dua tindakan tersebut jatuh di bawah bidang kuasa mereka.

(3) Subrogasi tidak terpakai dalam kes ini kerana defendan masih belum lagi membayar wang yang dituntut oleh AMBB. Tiada apa-apa wang didepositkan ke dalam mahkamah. Defendan pula telah mengaku ia memang mempertikaikan jumlah yang dituntut. Jika wang yang mencukupi telah didepositkan ke dalam mahkamah sungguhpun defendan mempertikaikan jumlahnya, atau tuntutan sepenuhnya telah dibayar kepada AMBB, mahkamah bolehlah mengiktirafkan defendan sebagai mempunyai kepentingan untuk memasukkan kaveat ini tetapi dalam hal kedudukan kes ini, pada pendapat mahkamah kepentingan ini belum lagi dapat dikatakan sudah wujud.

(4) Lagipun pemiutang telah selesai mengambil tindakan menjual hartanah itu kepada pihak ketiga secara triti persendirian. Sememangnya plaintif kedua berhak berbuat demikian di bawah debentur dan mereka juga telah berpuashati bahawa harga jualan adalah memadai. Oleh kerana perjanjian jual beli telahpun dilaksanakan, mahkamah berpendapat bahawa pihak defendan sudah terlambat untuk mengambil apa-apa tindakan lagi sungguhpun ia boleh dikatakan mampu membayar tuntutan sepenuhnya pada bila-bila masa.

(5) Oleh itu, mahkamah berpendapat bahawa berdasarkan fakta-fakta kes ini dan prinsip undang-undang yang telah dirujuk, defendan tidak mempunyai apa-apa kepentingan di atas hartanah itu yang menimbulkan soalan serius yang perlu dibicarakan. Seterusnya, soalan imbangan kemudahan untuk mengekalkan kaveat berkenaan tidak timbul langsung.

[English summary

By this originating summons, the second plaintiff acting as the receiver and manager of the first plaintiff which was under receivership, applied for an order that the private caveat lodged by the defendant on 14 April 1990 upon the debtor's property (hereinafter called 'the said property') be removed or set aside. The said property was registered in favour of the first plaintiff who had on 7 January 1982 and 8 January 1985 charged the said property to Amanah Merchant Bank Bhd (hereinafter called 'AMBB') by way of a debenture and supplementary debenture respectively. The particulars of the said charge was registered on 1 March 1982 at the Companies Registration Department. The said charge was also registered according to the provisions of the National Land Code 1965 (hereinafter called 'the Code') on 10 August 1987. Thereafter, on 29 November 1988, AMBB had appointed the second plaintiff as receiver and manager. The defendant, the largest shareholder of the first plaintiff and guarantor for the loan granted by AMBB, had lodged a private caveat upon the said property on 14 April 1990. The defendant disputed the amount claimed by AMBB against it as guarantor and was of the opinion that it was entitled to take over the position of AMBB if the said amount was settled subsequently and this meant that the defendant would have rights over the said property. The second ground was that there was no proper and accurate valuation made by the plaintiffs for the said property to be sold by private treaty to third party and therefore the defendant would suffer losses. The defendant had applied for an injunction against the plaintiffs prohibiting them from selling off the said property. Unfortunately, no decision had been delivered although the application for injunction had been heard a year ago.

Held, allowing the plaintiffs' application:

(1) The issue which arose was only a question of law; whether in the circumstances, the defendant had a registrable interest so that their caveat should remain until the trial, if necessary. It could not be denied that the caveat system existing in this country is based on the principle that it exists for the protection of interests which have been proved or otherwise and also interests which have yet to become real interests.

(2) In this case, AMBB was the creditor and the defendant was the guarantor. Thus, the creditors were entitled to take any action to recover their money. In this instance, they had claimed for the loan amount from the defendant and had also entered into a sale and purchase agreement with a third party which they were entitled to do.

(3) Subrogation was not applicable in this case as the defendant had still not settled the amount claimed by AMBB. There was no money deposited in court. The defendant had also admitted that it was actually disputing the amount claimed. If a sufficient sum of money had been deposited in court although the defendant disputed the amount, or the total claim had been paid to AMBB, the court could recognize the defendant as having an interest to lodge this caveat but as regards the position of the case at hand, in the opinion of the court, this interest could not be said to have existed.

(4) Moreover, the creditor had concluded the sale of the said property to a third party by way of private treaty. The second plaintiff was entitled to do so under the debenture and were also satisfied that the sale price was sufficient. Since the sale and purchase agreement had already been executed, the court opined that it was too late for the defendant to take any action although the defendant could be said to afford to pay the amount claimed in full at any time.

(5) Therefore, the court was of the opinion that based on the facts of this case and the principles of law which had been referred to, the defendant did not have any interest in the said property which could raise serious questions to be tried. Hence the question of balance of convenience to allow the caveat to remain did not arise at all.]

[*Nota Penyunting*: Pihak defendan telah merayu kepada Mahkamah Agung melalui Rayuan Sivil No 02-193-91.]

Kes-kes rujukan

1 *Eng Mee Yong & Ors* v *V Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212 (diikut)
2 *China and South Seas Bank Ltd* v *Tan Soon Gin, George alias George Tan* [1989] 3 All ER 839 (diikut)
3 *Waring (Lord)* v *London and Manchester Assurance Co Ltd & Ors* [1935] 1 Ch 310 (diikut)

S Suhendran bagi pihak plaintif-plaintif.
Chan Weng Khai bagi pihak defendan.

Cur Adv Vult

Abdul Malek H: Plaintif kedua bertindak sebagai penerima dan pengurus plaintif pertama yang kini dalam penerimaan dan saman pemula ini, yang telah difailkan pada 7 November 1990 dan dipinda pada 4 December 1990, ialah untuk mendapat perintah bahawa kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan pada 14 April 1990 ke atas hartanah pegangan No HS [D] KA 5842/83 PT No 51661 di Mukim Hulu Kinta Perak (kemudian disebut 'hartanah itu') dimansuhkan atau diketepikan.

Dalam afidavit sokongannya, plaintif kedua telah menyatakan bahawa hartanah itu dimilik daftar oleh plaintiff pertama yang pada 7 Januari 1982 dan 8 Januari 1985 telah mencagarnya kepada Amanah Merchant Bank Bhd (kemudian disebut 'AMBB') melalui debentur dan debentur tambahan masing-masing. Butir-butir mengenai cagaran tersebut telah didaftarkan pada 1 Mac 1982 di Jabatan Pendaftaran Syarikat. Cagaran tersebut juga telah didaftarkan mengikut peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 (kemudian disebut 'Kanun') pada 10 Ogos 1987. Seterusnya, pada 29 November 1988, AMBB telah melantik plaintif kedua sebagai penerima dan pengurus.

Walau bagaimanapun, pada 14 April 1990, defendan telah memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah itu. Plaintif kedua telah berikrar selanjutnya bahawa sugguhpun defendan adalah pemegang syer terbesar plaintif pertama, defendan bukanlah pemilik berdaftar hartanah itu dan kewujudan kaveat tersebut akan menghalang dan menyukarkan tugas-tugas plaintif kedua untuk melupuskan hartanah itu bagi maksud plaintif pertama melapaskan tanggungannya terhadap AMBB.

Dalam afidavit jawapannya, pengurus besar defendan telah memaklumkan bahawa hak plaintif-plaintif

untuk melupuskan atau menjual hartanah itu, jika ada, hendaklah dibuat mengikut peruntukan Kanun dan bukan melalui triti persendirian. Selain dari itu, defendan juga telah memfailkan tindakan terhadap plaintif dalam kes Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur D4-22-602-90 dan telah memohon satu injunksi melarang penjualan hartanah itu oleh pihak plaintif-plaintif. Sungguhpun perkara itu telah didengar lebih satu tahun dahulu, tiada keputusan dibuat. Dalam kes itu, defendan telah menyoal kesahihan penjualan hartanah itu dan alasan utama ialah harga pembelian tidak menunjuk nilai aset sebenarnya. Lagipun, defendan adalah pemegang syer terbesar plaintif pertama dan telah menjadi penjamin untuk pinjaman yang diberi oleh AMBB.

Dalam pada itu, AMBB pula telah memulakan prosiding terhadap defendan berdasarkan gerenti yang diberi oleh defendan mengenai pinjaman kepada plaintif pertama. Defendan telah mencabar jumlah yang dituntut dan tindakan tersebut masih menunggu perbicaraan di Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur. Pendapat defendan ialah dengan ianya membayar wang yang dituntut oleh AMBB sungguhpun amaunnya dipertikaikan, ia akan mengambil alih tempat AMBB dan oleh itu berhak memasukkan kaveat kerana kepentingan ini.

Nyatalah dari semua ini bahawa defendan, sebagai pemegang syer terbesar plaintif pertama dan penjamin kepada pinjaman di mana hartanah itu telah dicagarkan, sedang mencabar amaun yang dituntut oleh AMBB terhadapnya sebagai penjamin dan berpendapat bahawa ia berhak mengambil alih kedudukan AMBB jika wang tersebut dibayar kelak yang bermakna bahawa ia akan berhak ke hartanah itu.

Alasan yang kedua ialah tiada penilaian yang tepat dan sempurna dibuat oleh pihak plaintif-plaintif untuk hartanah itu dijual secara triti persendirian kepada pihak ketiga dan oleh kerana ini akan merugikan defendan. Defendan telah memohon injunksi terhadap kedua-dua plaintif bagi melarang mereka mejual hartanah itu. Malangnya, tiada keputusan telah diumumkan selama setahun sungguhpun permohonan injunksi telah didengar.

Majlis Privy dalam *Eng Mee Yong & Ors* v *V Letchumanan*[1] telah memutuskan bahawa dalam permohonan untuk mengetepikan kaveat di bawah s 327 Kanun, beban terletak ke atas pengkaveat memuaskan mahkamah bahawa di atas keterangan yang ada, tuntutan beliau terhadap kepentingan di atas hartanah berkenaan menimbulkan soalan serius yang perlu dibicarakan dan seterusnya, setelah berbuat demikian, beliau mestilah menunjukkan bahawa mengikut imbangan kemudahan adalah lebih elok jika kedudukan yang ada dikekalkan sehingga perbicaraan diadakan supaya menghalang penanggung kaveat melepaskan hartanah berkenaan ke mana-mana pihak ketiga.

Pada hemat saya, fakta-fakta tidaklah dipertikaikan sangat jika dibaca afidavit-afidavit yang telah dikemukakan dan yang timbul hanya soalan undang-undang sama ada dalam keadaan demikian, pihak defendan mempunyai kepentingan yang boleh didaftarkan supaya kaveatnya patut dibiarkan sehingga perbicaraan jika perlu. Tidak dinafikan bahawa sistem kaveat yang terdapat di negara ini berdasarkan prinsip bahawa ianya wujud untuk perlindungan kepentingan yang telah dibuktikan atau sebaliknya dan juga kepentingan yang masih belum menjadi kepentingan sebenar. Oleh itu, dalam keadaan di mana perjanjian tidak secara jelas memberi apa-apa hak pemindahan hartanah tetapi sah sebagai kontrak, hak kontrak itu mungkin boleh mencukupi untuk memberi sesuatu pihak itu kepentingan hartanah yang terlibat dan untuk maksud perlindungan pemasukan kaveat bolehlah dilakukan.

Dalam *China and South Seas Bank Ltd* v *Tan Soon Gin, George alias George Tan*,[2] Majlis Privy telah berpendapat seperti berikut:

> The tort of negligence had not supplanted the principles of equity nor did it contradict contractual promises or complement the remedy of judicial review or supplement statutory rights. Since the rights of a surety continued to depend on the principles of equity it followed that unless the security was surrendered, lost, rendered imperfect or altered in condition by reason of what had been done by the creditor the surety remained liable under his contract to pay the creditor if the debtor failed to do so, and the creditor was entitled to sue him instead of pursuing his claim against the debtor or selling the mortgaged securities. Moreover, the creditor was not obliged to do anything and was not under a duty to exercise his power of sale over the mortgaged securities at any particular time or at all and did not become a trustee of the mortgaged securities and the power of sale for the surety unless and until he was paid in full. It followed therefore that since the bank did not act injurious to the surety or inconsistent with his rights and did not omit any act which its duty enjoined it to do the surety was liable under the contract of guarantee to repay the bank the principal sum advanced with interest.

Seterusnya, petikan relevan dalam kes yang sama berbunyi:

> In the present case the security was neither surrendered nor lost nor imperfect nor altered in condition by reason of what was done by the creditor. The creditor had three sources of repayment. The creditor could sue the debtor, sell the mortgaged securities or sue the surety. All these remedies could be exercised at any time or times simultaneously or contemporaneously or successively or not at all. If the creditor chose to sue the surety and not pursue any other remedy, the creditor on being paid in full was bound to assign the mortgaged securities to the surety. If the creditor chose to exercise his power of sale over the mortgaged security he must sell for the current market value but the creditor must decide in his own interest if and when he should sell. The creditor does not become a trustee of the mortgaged securities and the power of sale for the surety unless and until the creditor is paid in full and the surety, having paid the whole of the debt, is entitled to a transfer

of the mortgaged securities to procure recovery of the whole or part of the sum he has paid to the creditor.

Dalam kes di hadapan saya, AMBB adalah pemiutang dan defendan adalah penjamin. Oleh itu, pihak pemiutang berhak mengambil apa-apa tindakan bagi mendapatkan balik wangnya. Di sini mereka telah menuntut wang pinjaman dari defendan dan juga telah menyempurnakan perjanjian jual beli dengan pihak ketiga yang kedua-duanya tindakan jatuh di bawah bidang kuasa mereka. Muka surat 416 *The Modern Contract of Guarantee* oleh James O'Donovan dan John C Phillips telah menyatakan bahawa:

Prior to actual payment of the guaranteed debt a guarantor has, in general, no right to the remedies or securities held by the creditor for the debt. A surety can, however, acquire such a right by paying the amount of the debt into court after the creditor refuses a tender of payment.

Seterusnya di ms 506 pula soal subrogasi dijelaskan selanjutnya seperti berikut:

The right of subrogation only arises when the creditor is paid in full, although it is not necessary for the guarantor claiming the right to have discharged the whole of the principal debt himself: subrogation is available even if part of the debt was paid by the principal debtor or another guarantor. A guarantor who claims a right of subrogation must, however, have paid an amount in reduction or liquidation of the principal debt. Once the creditor has been fully paid, a guarantor is entitled to share in the securities to the extent of his payment of the debt.

Dalam *Law of Mortgage* oleh Fisher dan Lightwood di ms 391 dan 392 terdapat kenyataan tersebut:

Assuming that the mortgagee is otherwise acting properly, the mortgagee will not be restrained from exercising his power of sale because the amount due is in dispute, but he will be restrained if, before there is a contract for the sale of the mortgaged property, the mortgagor tenders to the mortgagee or pays into court the amount claimed to be due, that is, the amount which the mortgagee claimed to be due to him for principal, interest and costs ...

Berasaskan prinsip-prinsip yang telah dirujukkan, subrogasi tidak terpakai dalam kes ini kerana defendan masih belum lagi membayar wang yang dituntut oleh AMBB. Tiada apa-apa wang didepositkan ke dalam mahkamah. Defendan pula telah mengaku ia memang mempertikaikan jumlah yang dituntut. Jika wang yang mencukupi telah didepositkan ke dalam mahkamah sungguhpun defendan mempertikaikan jumlahnya, atau tuntutan sepenuhnya telah dibayar kepada AMBB, mahkamah bolehlah mengiktirafkan defendan sebagai mempunyai kepentingan untuk memasukkan kaveat ini tetapi dalam hal kedudukan kes hari ini, pada pendapat mahkamah kepentingan ini belum lagi dapat dikatakan sudah wujud.

Lagipun pemiutang telah selesai mengambil tindakan menjual hartanah itu kepada pihak ketiga secara triti persendirian. Sememangnya plaintif kedua berhak berbuat demikian di bawah debentur dan mereka juga telah berpuashati bahawa harga jualan adalah memadai. Oleh kerana perjanjian jual beli telahpun dilaksanakan, mahkamah berpendapat bahawa pihak defendan sudah terlambat untuk mengambil apa-apa tindakan lagi sungguhpun ia boleh dikatakan mampu membayar tuntutan sepenuhnya pada bila-bila masa.

Kes *Waring (Lord)* v *London and Manchester Assurance Co, Ltd & Ors*[3] telah memutuskan:

... a mortgagee's exercise of his power ... to sell the mortgaged property by public auction or private contract is binding on the mortgagor before completion unless it is proved that he exercised it in bad faith and that the fact that a contract for sale was entered into at an under value is not by itself enough to prove bad faith.

Oleh itu, mahkamah berpendapat bahawa berdasarkan fakta-fakta kes ini dan prinsip undang-undang yang telah dirujuk, defendan tidak mempunyai apa-apa kepentingan di atas hartanah itu yang menimbulkan soalan serius yang perlu dibicarakan. Seterusnya, soalan imbangan kemudahan untuk mengekalkan kaveat berkenaan tidak timbul langsung. Dengan demikian, mahkamah telah membenarkan permohonan plaintif-plaintif seperti dipohon dengan kos.

Permohonan pihak plaintif dibenarkan.

Peguamcara: *Saheran & Woon; Tengku Mohamed Achan & Lim.*

Dilaporkan oleh *Neoh Lay Choo*